

JP2000137736

Title:
**REAL ESTATE JOB SUPPORTING SYSTEM, TERMINAL EQUIPMENT AND
RECORD MEDIUM STORING PROGRAM THEREFOR**

Abstract:

PROBLEM TO BE SOLVED: To utilize both the data of property of a present company only and the wide circulation data of other companies together by storing both downloaded real estate property information and stored registered real estate property information together as a present data base. **SOLUTION:** While having data bases 101-105 peculiar to terminal equipment registered at present terminal equipment 1 and setting public levels, the data of real estate property registered in the present terminal equipment 1 are selectively uploaded to a host computer 200. Even when selectively downloading data in present data bases 101-105, the data to be permitted by checking the public level are downloaded and downloaded property data and property data managed by the host computer 200 are unified, stored in the terminal equipment 1 as present data and retrieved. Therefore, the real estate property can be retrieved in response to the request of a user.

BEST AVAILABLE COPY

(43)公開日 平成12年5月16日(2000.5.16)

(51) Int. Cl. ⁷	識別記号	F I	テ-リ-ト* (参考)
G 0 6 F 17/30		C 0 6 F 15/40	3 7 0 Z 5 B 0 4 9
17/60		15/21	J 5 B 0 7 5
		15/40	3 1 0 F
		15/401	3 3 0 Z

審査請求 未請求 請求項の数7 書面 (全 19 頁)

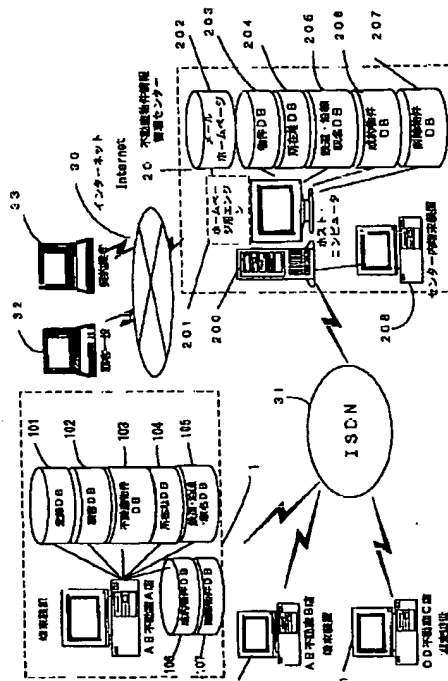
(21)出願番号	特願平10-349271	(71)出願人	598169181 株式会社メガメディアコミュニケーションズ 大阪府大阪市西区南堀江3-14-29-206
(22)出願日	平成10年11月2日(1998.11.2)	(72)発明者	長江 達郎 大阪府大阪市西区南堀江3-14-29-206 株式会社メガメディアコミュニケーションズ内
		Fターム(参考)	5B049 CC44 DD01 EE05 FF01 GG02 5B075 KK07 MM02 NN03 OO06 PP02 PQ36 PQ46 PQ74

(54)【発明の名称】 不動産業務支援システムと端末装置及びそのプログラムを格納した記録媒体

(57) 【要約】

【目的】端末装置にて不動産物件のデータを作成して不動産物件情報センターにアップロードし、これを利用する際には、ダウンロードを行い自己のデータと合体して検査用データとする。

【構成】利用者共通のデータベース及び設定した利用者間のみで利用できるデータベースを記憶・管理する不動産物件管理センターのホスト・コンピュータに通信で接続できる複数の端末装置から構成されており、各端末装置から不動産物件の情報に公開対象を限定するレベルを設けて登録してホスト・コンピュータにアップロードするとともに、データをダウンロードする際には、受け手に応じてデータを提供し、提供された公開データと自己保有のデータとを合体させて検索用データベースを構築する。検索には完成した端末装置単体のデータを用いて行い、検索結果の表示を行う。これにより、データベースの管理と利用とをホストコンピュータと端末装置で分担できる。また、情報のセキュリティが守られる。



【特許請求の範囲】

【請求項1】 パーソナルコンピュータからなる複数の端末装置と、前記複数の端末装置と通信回線により接続される不動産物件情報管理センターに設けられ不動産物件情報データベースを格納・管理するホスト・コンピュータとから構成される不動産業務支援システムにおいて、

前記複数の端末装置の各々は、各種データ入力及び処理指示入力を案内するとともに処理結果を表示する表示手段と、前記各種データ及び処理指示を入力するための入力手段と、この入力手段によって入力される不動産物件情報と該物件の公開レベルとを合わせて登録不動産物件情報として記憶する登録物件情報記憶手段と、

前記登録物件情報記憶手段に記憶されている公開レベルに応じてホスト・コンピュータに送るかどうかを決定し、前記公開レベルが付加された登録物件情報を前記ホスト・コンピュータにアップロードし、前記ホスト・コンピュータより前記入力手段で指定された範囲の不動産物件情報をダウンロードする通信手段と、

ダウンロードされた不動産物件情報と前記登録物件情報記憶手段に記憶されている登録不動産物件情報とを合わせて自己のデータベースとして記憶する不動産物件情報データベース手段と、

前記入力手段より入力された検索の指令に基づいて前記不動産物件情報データベース内を検索し、検索した結果を上記表示手段に出力する制御手段とが設けられ、前記ホスト・コンピュータには、

前記センター通信手段により受信した登録不動産物件情報に基づいて前記センターの不動産物件情報データベースに追加登録し、或いは更新、削除をするデータ管理手段と、前記複数の端末装置からのデータをうけとるとともに、該端末装置からの要求により指定された範囲で且つ許容される公開レベルを有するデータをダウンロードさせるセンター側通信手段とを有していることを特徴とする不動産業務支援システム。

【請求項2】 前記公開レベルが全ての端末装置にダウンロードさせて契約処理可能な一般物件、予め登録された第1の端末装置のみが利用できる情報で他への公開ができない非公開物件、特別にグループ登録をしている第2の端末装置のみが利用可能なグループ物件であることを特徴とする請求項1記載の不動産業務支援システム。

【請求項3】 前記ホスト・コンピュータが接続される前記端末装置から他のインターネット上のコンピュータからのアクセスを許容させるとともに、該コンピュータからの検索条件をもとに前記不動産物件情報データベースを検索し得られた物件情報をインターネット上に公開するサーバーとしてのサーバー手段を備えたインターネットのプロバイダを兼ねていることを特徴とする前記請求項1又は2に記載の不動産業務支援システム。

【請求項4】 請求項1又は請求項2に記載の制御手段

が顧客の希望物件を抽出するに際し、少なくとも物件の所在地、金額を含む諸条件等の抽出条件が一致しない場合であっても条件近傍の物件を抽出し該当率を付与して抽出結果出力することを特徴とする不動産業務支援システムにおける端末装置。

【請求項5】 データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、装着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理端末装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体であって、該プログラムが、多数の土地・住宅・店舗・事務所等の不動産物件情報を記憶した不動産情報管理センターに設けられたホスト・コンピュータに対し通信を行って情報の授受を行う為のものであり、不動産の物件情報及びその公開レベルを入力させ、前記入力された不動産物件情報から独自の情報である不動産物件情報を作成・登録して前記端末装置独自のデータベースを構築すると共に、前記不動産物件情報の個々に公開レベルを設定して記憶させ、これらの不動産物件情報を選択指示入力に基づいて前記ホスト・コンピュータにアップロードし、ダウンロードする物件データの範囲を入力させて前記ホスト・コンピュータから不動産物件情報をダウンロードし、前記端末装置独自のデータと合体させて自己データとして保有して、検索の条件入力を受けて該当する不動産物件データを表示出力させる処理を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産業務支援システム用のプログラムであることを特徴とする記録媒体。

【請求項6】 多数の土地・住宅・店舗・事務所等の不動産物件情報を記憶した不動産情報管理センターに設けられたホスト・コンピュータとこれに通信によって接続される多数の端末装置が店舗に設けられ、この端末装置を利用して多くの情報の中から希望する物件の検索をし契約に際する便宜を顧客に提供する不動産業務システムにおいて、

不動産物件を希望する顧客の情報を入力する顧客情報入力手段と、

入力された顧客情報を記憶する顧客データベース手段と、

前記ホスト・コンピュータが記憶している不動産物件情報から所定の条件に該当するデータをダウンロードする通信手段と、前記通信手段によってダウンロードした不動産物件情報を記憶している不動産物件データベース手段と、

前記不動産物件データベースに記憶されている物件を検索し該当物件をもとに前記顧客データベース手段に記憶されている各顧客の希望情報を抽出し物件毎に個別顧客情報を出力する制御手段を有することを特徴とする不動産

産業業務支援システムにおける端末装置。

【請求項7】 データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、装着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理端末装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体であって、該プログラムが、多数の土地・住宅・店舗・事務所等の不動産物件情報を記憶した不動産物件情報管理センターに設けられたホスト・コンピュータに対し通信を行って情報の授受を行うものであり、

不動産物件を希望する顧客の情報を入力する顧客情報入力させ、

入力された顧客情報を顧客データベース手段に記憶させ、

前記ホスト・コンピュータが記憶している不動産物件情報から所定の条件に該当するデータをダウンロードし、前記ダウンロードした不動産物件情報を不動産物件データベース手段に記憶させ、

前記顧客データベース手段に記憶されている各顧客の希望情報をもとに前記不動産物件データベースに記憶されている物件を検索し少なくとも物件の所在地、金額を含む諸条件等の抽出条件が一致しない場合であっても条件近傍の物件を抽出し該当率を付与して抽出結果を出力する処理を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産業務支援システムにおける端末装置用のプログラムであることを特徴とする記録媒体。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【産業上の利用分野】本発明は、CD-ROM等の記録媒体に記録されたプログラムをセットアップしたパーソナルコンピュータである端末装置を動作させ、通信回線を経由してホスト・コンピュータに接続して不動産物件斡旋のための物件データを授受し、また端末装置において物件の登録及び物件の検索等が利用できる不動産業務仲介システム、及びその端末装置にセットアップして実行させるプログラムが格納された記録媒体に関する。

【0002】

【従来の技術】近年コンピュータを利用して不動産の販売や賃貸物件を記憶部に登録しておき、来店した顧客の希望にあった物件を探すといったシステムが普及しつつある。

【0003】不動産情報をコンピュータに記憶させておき、必要に応じて検索して顧客の要望に合った不動産物件を見つけるシステムは、例えば実用新案登録第3047960号公報に記載されている。地理が不安な土地へ引っ越しをする際にも使用できる不動産情報提供装置であり、全国各地の賃貸住宅に関する賃貸住宅毎の各種

情報を記憶した記憶装置をホスト・コンピュータに設けておき、入居条件を入力するとその入力条件に適合する賃貸住宅を検索して抽出し、該当する物件を表示するといったものである。そして、転勤者や新規学生などの入居希望者はわざわざ遠隔地にある現地の不動産業者に行かなくても最寄りの不動産業者の店舗より入居希望の物件の検索ができる。この場合、ネットワーク運営者が賃貸住宅に関する情報を一元的に集中して管理している。

【0004】また、特開平10-49575号公報には、ディスプレイに募集物件登録画面を表示し、売り主情報として、売り主の氏名、住所、電話番号、FAX番号、担当者、ランク等を入力させ、物件情報として、物件番号、物件用途（事業用、住宅用など）、築年数、土地面積、建物面積、希望価格、売渡し希望時期、路線名、最寄り駅名、所在地などを入力し、「登録」ボタンをクリックして入力した物件情報を物件データベースに登録させることができ、また同様の入力処理により顧客登録処理を行って顧客データベースを構築し、両者の希望がマッチするところの顧客を見込み客として抽出するといった記載がされている。

【0005】このように、従来より、1台のコンピュータシステム内に顧客データベースと物件データベースとを構築して検索等の処理を行うことや、遠隔地にあるデータベースを持ったホスト・コンピュータに接続して、希望の物件を探したりする不動産情報端末のシステムがあった。

【0006】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、この従来のシステムにおいては、自社のみの物件のデータと広く他社の流通データとの両方を合わせて利用するといったことにより豊富な物件からの物件検索サービスを顧客に提供することができなかった。不動産会社の店舗においては1台のパーソナルコンピュータの利用により、自社のみ保有の物件、及び他社の物件も含めて公開されている物件等を併合して検索できることが望まれている。自店が持つデータのうちの特定物件をホスト・コンピュータに送って他の業者の利用、あるいは不特定多数の顧客に供することができるようにするとともに、ホスト・コンピュータにあるデータの一部をダウンロードして、自社の取り扱い物件として自店舗で客に見せたりすることができるシステムを提供することを本発明の目的としている。

【0007】また、顧客の希望する物件の条件を入力して物件を検索する場合には、希望する町名等が隣接しているもの等は従来のシステムでは該当物件としては抽出されなかったが、本発明では顧客の検討に加えることができる様に抽出可能な装置を提供することを目的としている。

【0008】

【課題を解決するための手段】上記した目的を達成する

為に請求項1記載の発明の不動産業務支援システムは、パーソナルコンピュータからなる複数の端末装置と、前記複数の端末装置と通信回線により接続される不動産物件情報管理センターに設けられ不動産物件情報データベースを格納・管理するホスト・コンピュータとから構成される不動産業務支援システムにおいて、前記複数の端末装置の各々は、各種データ入力及び処理指示入力を案内するとともに処理結果を表示する表示手段と、前記各種データ及び処理指示を入力するための入力手段と、この入力手段によって入力される不動産物件情報と該物件の公開レベルとを合わせて登録不動産物件情報として記憶する登録物件情報記憶手段と、前記登録物件情報記憶手段に記憶されている公開レベルに応じてホスト・コンピュータに送るかどうかを決定し、前記公開レベルが付加された登録物件情報を前記ホスト・コンピュータにアップロードし、前記ホスト・コンピュータより前記入力手段で指定された範囲の不動産物件情報をダウンロードする通信手段と、ダウンロードされた不動産物件情報と前記登録物件情報記憶手段に記憶されている登録不動産物件情報とを合わせて自己のデータベースとして記憶する不動産物件情報データベース手段と、前記入力手段より入力された検索の指令に基づいて前記不動産物件情報データベース内を検索し、検索した結果を上記表示手段に出力する制御手段とが設けられ、前記ホスト・コンピュータには、前記センター通信手段により受信した登録不動産物件情報に基づいて前記センターの不動産物件情報データベースに追加登録し、或いは更新、削除をするデータ管理手段と、前記複数の端末装置からのデータをうけとるとともに、該端末装置からの要求により指定された範囲で且つ許容される公開レベルを有するデータをダウンロードさせるセンター側通信手段とを有していることを特徴としている。

【0009】請求項1記載の発明では、前記公開レベルがインターネット経由を含む全ての端末装置にダウンロードさせて契約処理可能な一般物件、予め登録された第1の端末装置（業者用端末）のみが利用できる情報で他への公開ができない非公開物件、特別にグループ登録をしている第2の端末装置のみが利用可能なグループ物件であることを特徴としている。

【0010】請求項1又は2の発明において、前記ホスト・コンピュータが接続される前記端末装置から他のインターネット上のコンピュータからのアクセスを許容させるとともに、該コンピュータからの検索条件をもとに前記不動産物件情報データベースを検索し得られた物件情報をインターネット上に公開するサーバーとしてのサーバー手段を備えたインターネットのプロバイダを兼ねていることを特徴としている。

【0011】また、請求項1または2に記載の発明において、前記制御手段が顧客の希望物件を抽出すに際し、少なくとも物件の所在地、金額を含む諸条件等の抽出条

件が一致しない場合であっても条件近傍の物件を抽出し該当率を付与して抽出結果出力することの特徴とする不動産業務支援システムにおける端末装置。また、請求項5に記載の発明における不動産業務支援システムにおける端末装置は、データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、装着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理端末装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体は、該プログラムが、多数の土地・住宅・店舗・事務所等の不動産物件情報を記憶した不動産情報管理センターに設けられたホスト・コンピュータに対し通信を行って情報の授受を行うものである、不動産の物件情報及びその公開レベルを入力させ、前記入力された不動産物件情報から独自の情報である不動産物件情報を作成・登録して前記端末装置独自のデータベースを構築すると共に、前記不動産物件情報の個々に公開レベルを設定して記憶させ、これらの不動産物件情報を選択指示入力に基づいて前記ホスト・コンピュータにアップロードし、ダウンロードする物件データの範囲を入力させて前記ホスト・コンピュータから不動産物件情報をダウンロードし、前記端末装置独自のデータと合体させて自己データとして保有して、検索の条件入力を受けて該当する不動産物件データを表示出力させる処理を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産業務支援システム用のプログラムであることを特徴としている。

【0012】また、請求項6に記載の発明は、多数の土地・住宅・店舗・事務所等の不動産物件情報を記憶した不動産情報管理センターに設けられたホスト・コンピュータとこれに通信によって接続される多数の端末装置が店舗に設けられ、この端末装置を利用して多くの情報の中から希望する物件の検索をし契約に際する便宜を顧客に提供する不動産業務システムにおいて、不動産物件を希望する顧客の情報を入力する顧客情報入力手段と、入力された顧客情報を記憶する顧客データベース手段と、前記ホスト・コンピュータが記憶している不動産物件情報から所定の条件に該当するデータをダウンロードする通信手段と、前記通信手段によってダウンロードした不動産物件情報を記憶している不動産物件データベース手段と、前記不動産物件データベースに記憶されている物件を検索し該当物件をもとに前記顧客データベース手段に記憶されている各顧客の希望情報を抽出し物件毎に個別顧客情報を出力する制御手段を有することを特徴とする。

【0013】また、請求項7に記載の発明におけるデータを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、装着された記録媒体からプログラム

を読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理端末装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体は、該プログラムが、多数の土地・住宅・店舗・事務所等の不動産物件情報を記憶した不動産物件情報管理センターに設けられたホスト・コンピュータに対し通信を行って情報の授受を行う為のものであり、不動産物件を希望する顧客の情報を入力する顧客情報入力させ、入力された顧客情報を顧客データベース手段に記憶させ、前記ホスト・コンピュータが記憶している不動産物件情報から所定の条件に該当するデータをダウンロードし、前記ダウンロードした不動産物件情報を不動産物件データベース手段に記憶させ、前記顧客データベース手段に記憶されている各顧客の希望情報をもとに前記不動産物件データベースに記憶されている物件を検索し少なくとも物件の所在地、金額を含む諸条件等の抽出条件が一致しない場合であっても条件近傍の物件を抽出し該当率を付与して抽出結果を出力する処理を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産業務支援システムにおける端末装置用のプログラムであることを特徴としている。

【0014】

【実施例】以下に本実施例の一実施例を図1及び図2に基づいて詳細に説明する。

【0015】図1は、本発明の全体構成を示す。又図2は端末装置1の構成を示すブロック図である。1はパーソナルコンピュータを用いた端末装置1であり、この装置本体にキーボード117、ポインティングデバイス(マウス)121、この発明に係る不動産業務支援用のプログラム及びその他のデータが格納されているCD-ROMを読み出すCD-ROMリーダ125、ディスプレイ124、プリンタ128、通信用モデム等I/F131を接続している。

【0016】端末装置1は、この装置を統括制御する中央処理装置であるCPU110、この装置の基本動作様のプログラム及び機器の設定に関するデータを記憶したフラッシュROM112、アプリケーションプログラム、入力データ及び固定データを記憶するデータメモリであるRAM113、入力された画像データを記憶する画像メモリ114、種々データベース等の保存データを記憶するハードディスク116及びこれらを駆動するハードディスクコントローラ・ドライバ(HDC/HD)115と、着脱自在は記憶媒体であるフレキシブルディスク120及びそのコントローラ119を設けている。

【0017】CPU110を中心とするマイクロコンピュータによって、CD-ROMリーダ125から読み出した不動産業務支援用プログラムはハードディスク116に展開されて実行可能形式に記憶されている。また後

述するデータベースもハードディスク116内に格納されている。マイクロコンピュータのシステムを管理するOSの働きによって、キーボード117または、マウス121等のポインティングデバイスからの入力によりハードディスク116に格納されている不動産業務支援プログラムを実行させることができる。また、このプログラム記録媒体はフレキシブルディスク120であってもよい。

【0018】さらに、各入出力装置とのインターフェース(以下「I/F」という)として、キーボード117を接続するキーボードI/F118、間取り等のイメージデータを読み込ませるためのスキャナ129を接続するスキャナI/F130、ポインティングデバイス(マウス)121を接続するポインティングI/F122、CD-ROMリーダ125を接続するリーダI/F126、ディスプレイ124を接続する表示I/F123、プリンタ128を接続するプリンタI/F127及びISDN回線と接続するための通信I/F131と、これらのすべてを相互に接続に且つCPUに接続する内部バス111とを備えている。

【0019】キーボード117は、物件データ、顧客データ、検索時の条件入力等の各種データ及び機能指示等をキー入力するための入力装置であり、スキャナ129は間取り図等のイメージ画像を読み取って入力するための画像読み取り装置である。端末側でこのイメージ画像で読み取らず、センターで一括して入力することを希望するときにはスキャナ部は装備されなくて良い。ポインティングデバイスであるマウス121は表示されているメニューやボタンの選択、或いは読み取った間取り図

(図10)等修正して完成させるときに使用する入力装置である。物件の外観や内装をデジタルカメラで写したものを画像データとして取り込む為にカメラ132とそのカメラI/F133を備えている。これらスキャナとデジタルカメラ及びそのインターフェースが端末装置1に備えられていなくても端末装置1としての機能を果たすことができる様になっている。

【0020】ディスプレイ124は各種処理メニューや入力画面、記憶している物件あるいは顧客のリスト、抽出した物件あるいは顧客データの入力及び出力情報或いは記憶情報を表示するCRT、液晶或いはプラズマディスプレイによる表示装置、プリンタ128は登録情報、検索結果等を出力するレーザプリンタ・インクジェットプリンタ等の印刷装置である。また、ISDNカード等の通信I/F131からISDN回線を経由してインターネットに接続したり直接センターのホスト・コンピュータ200にTCP・IP接続を行いデータの交換を行うことができる。また、このISDN網31は通信I/Fとしてシリアル通信用モデムを利用の場合には一般公衆回線であっても良い。また、ケーブルテレビ等の光ファイバーを利用したマルチメディア用通信設備であつ

ても良い。

【0021】不動産物件情報管理センター20（以降センターと省略して記載する）にはホスト・コンピュータ200が設けられていて、その構成は装置ダウン等の故障が発生してデータベースが破壊された場合にも容易に復旧が可能な様に複数のハードディスクが同じデータを記憶しているとともに、CPUも複数設けられて故障が発生した場合にも端末装置や外部インターネット経由でのデータベースへのアクセスが停止してしまわないように工夫されている。ホスト・コンピュータ200のハードウェア構成は一般的なサーバー/インターネットサーバーと呼ばれるものであるので詳細の記載は省略する。

【0022】ホスト・コンピュータ200の管理するデータベース（以降、データベースはDBと省略して記載する。）を次に説明する。物件データベース203は各物件の情報は複数の業者のそれぞれの端末から入力され登録されたものである。物件としては土地、一戸建住宅、マンション等、住宅以外の建物全部、或いは一部、住居用賃貸、事業用賃貸といった複数種別がある一括して物件データベース203として構築される。また、公開レベルに関する物件として自社内のみ閲覧できる非公開物件、グループ契約業者として登録されたグループ業者内のみ公開物件、契約された業者に公開する物件、及び不特定多数の一般顧客へ公開する物件の指定があるが、データベース中の各レコード中に1フィールドを設けてこれらの指定を設定することにより、検索時に設定毎に取り出すことができる様になっている。なおこの実施例ではホスト側では非公開レベルの物件は管理しないことになっている。

【0023】また、物件の所在を示すためのリレーショナルデータベースである所在地DB204、鉄道・沿線・駅名DB205が設けられており、都道府県名・市区・郡町名で構成される所在地名、鉄道会社名、路線名、駅名が登録されている。このDBは標準のデータベースとして各端末へダウンロードさせることができる。また、端末装置側1でもデータを入力することによりダウンロードしたDBを充実させることができる。

【0024】同様に、物件DB203から成約があった物件のレコードの情報に成約日、手数料収入、相手業者名、担当者名、（インターネットで成約した等の）備考事項を追加したデータからなる独立した成約物件DB206がある。このデータは取引の相場を決定するのに必要なデータとなる。

【0025】また、物件DBから削除した物件のレコードを移動させて作った削除物件DB207が設けられている。このデータは、時間の経過と共に消去されるようにもできる。

【0026】インターネットを経由してアクセスして一般ユーザ及び契約業者用にはホスト・コンピュータ200内にホームページ用検索エンジン201が併設さ

れている。このホームページ用検索エンジン201は一般ユーザーに対して入力された条件を基に物件DB203と所在地DB204、鉄道・沿線・駅名DB205を使って物件を抽出する働きを行う。

【0027】このほか契約業者のためのホームページのエリア及びメール配信サービスを行うためのメール・ホームページ用記憶エリア202が設けられている。

【0028】また、センター20にも端末装置208が用意されており、ホスト・コンピュータ200に登録する各物件のデータの統括管理を行う。各端末装置から登録データが送られてくるが、間取り図等の作成をセンター20で引き受けて行う場合には、各契約不動産業者からファックス或いは郵送等で送られてくるメモ書きをもとに、データベース登録用の図面を作成し既にアップロードされている登録物件の情報に追加を行う処理を行う。また、端末装置で入力する手間が各契約不動産業者に無い場合には、入力事項記載用紙に記載された登録物件の内容に基づいてデータベースに登録を行うことを行える様になっている。このセンター20内に設けられた端末装置208からは、ユーザコードの管理のもとに依頼を受けた契約不動産業者のデータの入力、変更を行える様になっている。また、データベースの管理に必要な一切の処理もできる様になっている。

【0029】成約物件データは端末側で契約が成立して削除された分も、「成約情報」として、インターネット30を通じて一般顧客は「みれない」設定になっているがセンターにおけるホスト・コンピュータ200に成約物件DB204が蓄積されている。成約物件データ・及び削除物件データは期間を定めて自社分（自端末装置1）のものを抽出したり、現在ダウンロードしている物件データベースから該当データを削除することに使用される。

【0030】端末装置1側のデータベースとしては、主に顧客データベース102、不動産物件データベース103とがある。

【0031】補助用のデータベースとしては所在地データベース104、及び鉄道・沿線・駅名データベース105が用意されている。所在地データベース104は都道府県名、市区・郡町名で構成されており、鉄道・沿線・駅名データベース105は鉄道会社名、路線名と各駅名から構成されている。各データベースはリレーショナルデータベースとして関連づけられており、駅名からの検索や細かい所在地を指定した検索ができる様に構成されている。

【0032】登録DB101に新規に作られたデータは登録入力後にアップロードされ、続いて不動産物件DB103に移されて消滅する。一部自社データとして業者間にも公開しないものはアップロードされないが、他の一般公開・グループ間公開、業者間公開の公開レベルに設定された物件のデータはアップロードされる。

【0033】不動産物件DB103の構成はセンターにある物件DB203と同じ構造のレコードを持っており、ダウンロードを行う際に1次検索が行われてその端末のIDをもとにダウンロードできる公開レベルにある物件だけが抽出され、更に抽出されたものから希望の物件データが選択されてダウンロードされることになる。このダウンロードされた物件のデータと端末装置側で登録の入力を行った登録DBとが合体して端末装置の不動産物件DB103となる。すなわちダウンロードされたときに従前の不動産物件DB103のデータは上書きされることになる。これにより毎回全部の自己データベース分の受信はしなくて良い。

【0034】自端末装置1で登録された成約物件データ、及び削除物件データは登録処理後のアップロード或いは、ダウンロード指示の際にチェックを行いデータが送られていなければ自動的にホスト・コンピュータ200にアップロードする様にプログラムされている。また、このデータに基づいて不動産物件DB103のデータが削除される。

【0035】成約物件DB106には自己取引の成約データが保管されている。

【0036】削除DB107は自社及び他社のデータで削除されたものが保管される。自社のものは不動産物件DB102に戻すことが出来る。

【0037】そして入力データ、キーボードの操作により入力されて登録データにイメージデータが付加された自社の登録物件データをホスト・コンピュータ200に送るが、その際には、個別に登録時に設定された個別物件ごとにインターネット経由を含めた一般公開、非公開（自端末装置、自社内のみ）、業者間、グループ各社間のみ等の設定データも送られる。

【0038】顧客情報DB102は自店内のみで保有すれば良いデータなのでホスト・コンピュータ200にアップロードすること無く端末装置内に留めて保管管理される。

【0039】このシステムを利用して契約業者間では他社でも提携関係にある業者間をつなぐのをエキストラネット、同じ会社で本支店間のデータ交換をイントラネットと表現し各店舗の端末装置をホスト・コンピュータ200を経由してつなぐようになっている。

【0040】本件実施例のシステムを利用する各々の業者は、サーバー購入や回線施設、保守・メンテナンス・運用などのコストが不要になることが一番のメリットである。

【0041】次に全体の構成を図3のフローチャート及び図17のメニュー画面を基に説明を行う。システム管理者より提供されるプログラムが記録されCD-ROMをCD-ROMリーダー125にセットしプログラムのインストールを行う（ステップS001）。インストールが終了した時点で、ホスト・コンピュータと接続をする

ための会員番号、ユーザーID、パスワードを入力する。また、自端末装置からホスト・コンピュータに送る自社情報を入力し端末装置に記憶させる。登録内容は、商号、所在地、宅建免許番号、所属団体、担当者、電話等の連絡情報、及び、社名、自社紹介文である（S002）。また、本件内容はメニュー選択時に図17に示す設定メニュー147を選ぶことにより随時更新することができる（ステップS009）。

【0042】次いで本実施例の端末装置1は図17のメニューの画面140が表示され操作待機状態となる（ステップS003）。画面上からマウスを使って次に実行したい処理名の枠を物件データの登録処理141（ステップS005）、ネットワーク処理142（S006）、検索処理143（S007）、ファイルの読み書き処理146（S008）、ローンシミュレーション145（S011）、終了処理148（ステップS012）のどれかを選んでクリックを行ってプログラムを実行させる。終了処理（S012）を除いた各処理が終了すると再び図17に示す様なメニューの画面を表示する（ステップS003に戻る）。またこのメニュー画面を省略し図8に示すものとする事もできる。また、プログラムインストール後の端末装置1の起動時にはステップS003より開始される。

【0043】次に端末装置1における不動産物件情報管理センター20のホスト・コンピュータ200への物件の登録について説明をする。図17にある様に物件登録141には土地、一戸建て住宅、マンション、住宅以外の建物全部、住宅以外の建物一部、賃貸住居用、賃貸事務所用、沿線駅、所在地のメニューが用意されている。

【0044】一例として、一戸建て住宅の物件の登録を説明する。図9にあるような端末設置の入力画面を利用したガイダンス表示に従って物件のデータを入力し、図10の間取りの図面をスキャナがあればスキャナで読み取って入力する。あるいは、センター20の端末装置208にて、各店から送られて来た間取り図のファックス図面をスキャナで読み取り図面に修正を加えるとともに契約会員端末である端末機1から送られてきた情報とを関連づける様にできる。

【0045】次に図4のフローチャートをもとに、端末装置1での物件登録、及びホスト・コンピュータ200へのアップロードの手順を説明する。まずメニュー画面にて新規物件の登録を選択する（ステップS100）。新規登録にあたっては、図8に示す様に土地、テラスハウスという連棟住宅を含む一戸建て住宅、マンション、住宅以外の建物全部、住宅以外の建物の一部、住居用、事業用と記入フォーム（入力書式）が異なるため別メニューに用意してある。

【0046】ここで、一個建住宅を選んだ場合には、図9に示す様な入力画面が表示されるので、入力部分をマウス121で指して必要箇所はキーボードKB117よ

り入力する。本例は中古の売り物件の例となっている。価格、所在地、駅名・沿線名・駅名、土地面積、建物面積、建物構造、材質、間取り、建築年月日、土地の権利状況、地目、都市計画の状況、該当地域の種類、建ぺい率、容積率、他の法令の制限の設定の種類等を入力する様になっている。また、所在地と鉄道交通状況の入力については、別途データベース、所在地DB104及び鉄道・沿線・駅名DB105を端末装置が有しているのので、記入欄にある三角ボタンを押すことにより、窓が開いて候補となる地名乃至鉄道名、駅名が表示されるので、マウスで選んでクリックすることにより容易に入力ができる様になっている。

【0047】入力が終わったところで、図9の入力画面の右上に登録ボタンがあるのでこれをマウスでクリックすることにより登録が完了する。このときにはデータはまだ、端末装置内にある（ステップS101）。

【0048】間取り図等の図面が有る場合には、予めスキャナソフトでイメージデータを読み込んでおき、ここでは、登録用のフォルダに該当する画像データのファイルを移すことにより図面の処理は完了する（ステップS103）。ここでも登録に必要な分だけをフォルダに移す。画像とフォームとの連結はファイル名に管理番号を使用することによって行われる。（ステップS102～S103）、登録すべき図面が無い場合やセンターに依頼する場合にはステップS103はスキップされる。

【0049】同様にして、建物の外観の写真、内部の写真を添付する場合には、同様に指定のフォルダに写真のファイルを移動させればよい（ステップS105）。写真の添付がなければステップS104によりステップS10はスキップされる。

【0050】1件の物件分の登録が終了する際に公開レベルを設定する。非公開のレベル、業者間のみ公開されるレベル、グループ契約を行い設定された端末に公開されるグループ公開レベル、インターネット経由の一般顧客にも公開する一般公開レベルの何れかを図示しない設定画面にて、マウスを使ってチェックを入れることにより設定する。デフォルトでは一般公開レベルになっている様に初期設定されていても良い（ステップS107）。

【0051】次に登録する物件があればステップS101に戻り、前述の入力、図面、写真データの登録処理を行い全部終わるまで繰り返す（ステップS108）。なお、上述の説明では、物件情報の記入と画像データは別々に登録処理を行う様にしている。

【0052】物件の登録が全部終われば図11に示すメニュー画面に戻ることになり、「ネットワーク」を選択し、ダウンロードとアップロードの選択肢が表示されるので、アップロードをクリックする。すると、図面は省略するが、「画像もアップロードする」、「終了時に回線を切断する」の画面が表示されるので、希望のものを

マウスでチェックを入れて、アップロードのボタンをクリックすることにより登録データがホスト・コンピュータ200にアップロードされる（ステップS109）。このとき、未送信の成約、削除情報があればこれらも送られて、ホスト・コンピュータのデータベースへの登録処理は完了する。

【0053】次に図5のフローチャートによりホスト・コンピュータ200から端末装置1へのダウンロードの説明を行う。まず、図11或いは図17のメニュー画面142にてダウンロードを選び、一般物件、自社物件のみ、グループ物件のみかの選択を行い、画面の文字のところをマウスで反転させてクリックを行う（ステップS200）。次に図12に示す様に売りか賃貸かの種別情報、土地、一戸建住宅、マンション等の種目情報を府県別所在地の情報、市区を示す情報を入力し「設定」ボタンをマウスでクリックする。すると条件の設定は保存される（ステップS202）。複数の条件による物件データをダウンロードさせたい場合には複数回、図11にある物件設定、図12のダウンロード条件の設定を行う（ステップS203、204）。

【0054】図11及び図17の142ネットワークの項目に示す一般物件はインターネットを経由した一般ユーザー及び不特定の業者が利用できる物件のデータを示しており、自社物件は同じ店内に複数の端末装置1が備えられている場合にセンターを経由して自社データを共有するためにダウンロードされるデータである。グループ物件とは、契約したグループ組織の業者間で共有できるデータである。

【0055】他にもダウンロード設定条件の画面が表示され、画像もダウンロードを行うか、前もって入力作業を行っている物件のアップロードも行うか、通信終了後に回線を切断するかを選択を入れる。全て選択することも可能である。その後、追加のボタンをクリックするとホスト・コンピュータに記憶されているデータのうち、土地、住居、事務所等の種別及び、売り物件、賃貸物件とからなる種目、対象とする府県名、対象とする市郡を選択し、設定する（ステップS201）。その後設定画面を終了させると条件設定はハードディスク116に記憶される。前の図に戻るので、ダウンロード開始ボタンをクリックする。該当するデータがホスト・コンピュータから送られてきて端末装置1側のハードディスク116内に記憶されている不動産物件DBを更新する（ステップS205）、その後エラーチェックを行い異常がなければダウンロードの処理は終了する（S206）。

【0056】次に物件検索について図7のフローチャートに基づいて説明を行う。図17の検索メニュー143から物件紹介のメニュー「クイックサーチ」を選ぶと図13に示されるような物件照会画面が表示されて、物件番号、データの登録日付、会員番号を入力する画面が表示される。画面のガイダンスに応じて入力を行い検索開

始のボタンをクリックすると検索が開始される。この場合、検索は不動産物件DB103を使って行われる。また、図8のメニュー画面から「汎用検索」を選択すると図14に示す様な検索条件設定画面が表示される。ここで、売り物件、賃貸物件の種別を設定し、希望の金額帯を入力する。また、所在地や間取り等の条件も付加することができる(ステップS300)。この場合の検索には不動産物件DB103、所在地DB104、鉄道・沿線・駅名DB105が使用される(ステップS301)。

【0057】上記図13又は図14の設定の後検索ボタンを選択すると図15に示す検索結果一覧が表示される。ここでは、区分及び種別に売り物件、土地を選んだ場合の例を示している。図15では物件番号、区分・種別、種目、所在地、価格、間取り、建物又は占有面積、土地面積、鉄道沿線名とが表示される(ステップS301)。

【0058】この検索結果表示画面には「削除」「一覧印刷」、選択した個別の「物件印刷」、指定した条件による「並べ替え」、個別の物件の詳細を見る「開く」、検索結果表示を終了してメニュー画面に戻る「閉じる」のボタンが用意されている。

【0059】画面で物件番号を選択後、「削除」のボタンをクリックすることにより選択した物件が画面から削除されるとともに検索結果のデータから削除される。端末装置内のデータベースに記憶している内容は削除されない。今後の物件の絞り込みをする際に物件の件数が少ない方が便利である。

【0060】「一覧印刷」を選択した場合には、画面に表示することができる検索により抽出した全ての物件を印刷することができる。

【0061】「並べ替え」ボタンを選択した場合には、図15に示す並び替えのキー選択窓が表示されて、価格、所在地、間取り、面積、種目、番号など、検索結果一覧画面の表示データのタイトルをキーに設定することができる。入力した4つのキーの指定に従って並べ替えが行われる。

【0062】「開く」のボタンが選択された場合には図9に示す入力時と同様な物件フォームが表示され(この場合には図9の登録ボタンが成約ボタンとなる)、客との契約がなりたてば成約の登録を行うことができる(ステップ308)。また、該当物件を検討物件からはずす場合には削除のボタンをクリックすることにより、該当検索結果一覧から当該物件は消去される(ステップ304)。

【0063】前記ステップS308での個別表示に成約ボタンがあり、顧客との契約が成立した場合には成約ボタンをクリックして成約情報の入力を行う。成約情報は成約日(自動的に当日が設定される。)自社立場として、売り手、買い手、両手の何れかに設定を行う。売り

手は自社の物件を他社の店で販売したことを示し売り手数料が入ることを意味している。、買い手は他社物件を自店の顧客に販売したことにより買い手(顧客)から手数料を貰うことを示し、両手は自社のお客さんの物件の販売の仲介が自店で成立したことを示し、売り手と買い手からの双方から手数料が入る取引を示す。その時の売買価格、手数料、相手方業者名、担当者名、その他の記事を登録することになっている。この情報は、不動産物件情報管理センターのホスト・コンピュータ200にアップロードされて成約物件DB206に記憶される。

【0064】この成約物件DBは自店で登録処理がなされた物件データで端末装置1内では登録DB101に格納されている。また、一度成約物件として登録した後削除をおこなったものは削除物件として登録される。この成約物件データ及び削除物件データはホスト・コンピュータ200と通信が行われる際にアップロードされて成約物件DB206、削除物件DB207に格納、記録される。

【0065】そして、この成約物件DB206と削除物件DB207に格納された内容は各端末装置1がアップロード及びダウンロードを行うときに強制的にダウンロードを実行させて端末装置1側の不動産物件DB103を更新する。つまり、成約した物件データと削除されたデータはDB103から削除され、成約DBと削除DBに追加登録される。

【0066】また、この成約情報は過去の成約取引をみることができることによって、実勢価格を客に提供するのに役立つものである。

【0067】端末装置1には顧客DB102が設けられている。この顧客DBは不動産屋店舗で顧客が記入したアンケートに基づいて登録するもので、物件の土地とか賃貸し住居、一戸建住宅等の種目、新築、中古等の種目、希望する物件の所在地、希望価格帯、希望する物件間取り、土地がある場合には面積、鉄道沿線名等の希望データに顧客の氏名、住所、電話番号を追加したデータからなる。この顧客情報は店舗毎に異なり、独立したものである。入力を行った店の端末装置1内にデータベースと構築するのみで不動産物件情報管理センター200には登録はしない。

【0068】なお、物件データをキーとして、顧客データを検索して該当物件を希望している顧客リストを作成して出力することができる様にもなっている。

【0069】次に検索の詳細について説明する。希望通りの物件があった場合に100パーセントを表示する様にし、表1の番号1～5の項目につき数値を設定する。例えば市区が隣のものである場合には0.5を設定し、1つ隣を0とする。例として客が兵庫県高砂市を希望している場合に隣の姫路市或いは加古川市の物件をヒットした場合には0.5とし、明石市等の物件では0となる。金額の場合は10パーセント異なる毎に0.1ずつ

減らす様にする。面積は金額と同様にパーセントの計算を行う。間取りは部屋数が1個多いか少ない場合に0.5を設定する。下水道、駐車場といった設備は不足するものがある毎に0.2ずつ減ずる様にしている。そして、総合的には全ての相加平均を計算して得られた物件の希望達成率（該当率）をパーセント表示する。これらの演算は端末装置1のマイクロプロセッサCPU110が行う。また、所定のパーセント以下のものは検索ヒット件には入れない。

【0070】

【表1】

番号	項目	設 定 値
1	市区又は 沿線名	0 ~ 1
2	金額	0 ~ 1
3	面積	0 ~ 1
4	間取り	0 ~ 1
5	設備	0 ~ 1
	総合値	番号1 ~ 5の相加平均

【0071】図18に示す物件検索結果の例では項名を「満足度」と表示して該当率を示している。

【0072】図17のメニュー画面において、ファイルの読み書き146のメニューがあるが、これは、他の表計算プログラムを利用して用意したデータをCSV形式で作成した物件データを自己の物件データとして登録する際にCSV読み込みを利用する。また、検索した結果等を表計算プログラムに利用できる様にCSV形式のデータとしてファイルに落とす際に利用するのがCSV書き出しのプログラムである。

【0073】

【発明の効果】本発明のシステムによれば、自己の端末装置に登録された該端末装置特有のデータベースを持ち、公開レベルが設定されて自己の端末装置に登録されている不動産物件のデータをホスト・コンピュータに選択的にアップロードする。そして、自己のデータベースのデータと選択可能にダウンロードする際にも公開レベルがチェックされて許可されるものがダウンロードされ、ダウンロードされた物件データとホスト・コンピュ

ータの管理する物件データとを合体させて自己データとして端末装置内に記憶して検索を行うので、検索の度にホスト・コンピュータと接続することによる時間のロスが発生することなく素早く利用者の要求に答えた不動産物件の検索が行える。また、自己独自のデータはホスト・コンピュータに送出不しない場合には、データを盗まれたりすることなく安全である。

【0074】本発明のシステムの使用にあたり端末装置の設定を本店支店間の設定にしておくこと及び不動産物件情報のレベルを特定のグループにのみ公開とする設定を行っておくことにより情報の共有が可能であり、この本支店間の情報の共有にあたってサーバーの購入や回線施設、保守・メンテナンス・運用などのコストが不要になる。

【0075】本発明のシステムによればホスト・コンピュータの管理するデータの一部が会員業者に対して供給されるのみならずインターネットを通じて広く一般人の利用が可能なので、システムを利用する会員業者は情報管理、広告、収益管理に至るトータル的な経営管理システムを享受することができる。

【0076】又、本発明のシステムを構築する端末装置のプログラムが記憶された記録媒体を利用することにより一般のパーソナルコンピュータを本システムの端末装置にすることが可能となる。

【0077】更に、本発明のシステムによる物件の検索結果には、該当率が表示されるので、希望の物件にぴったりあっていないものもリストにあげられるので、希望地を変更しようとか、良い物件があるので、予算を上げようとか、従来であれば何通りかの条件を変えて検索をさせていた分利用者は効率良く物件を探すことができる。

【図面の簡単な説明】

【図1】ホスト・コンピュータと端末装置からなる不動産業務支援システムを説明する図である。

【図2】本件発明の端末装置の構成を説明する図である。

【図3】本件発明の記憶媒体にかかるプログラムの概要を示すフローチャートである。

【図4】端末装置における不動産物件の登録を説明するフローチャートである。

【図5】ダウンロードを説明するフローチャートである。

【図6】ダウンロードを説明するフローチャートである。

【図7】端末装置1における検索の様子を説明するフローチャートである。

【図8】端末装置におけるメニュー画面を示す図である。

【図9】登録物件の入力状況を説明する図である。

【図10】登録物件のイメージ図（間取り図）を示す図

である。

【図11】ダウンロード時のメニューを説明する図である。

【図12】ダウンロード時の条件設定を説明する図である。

【図13】検索時の条件設定を説明する図である。

【図14】検索時の条件設定を説明する図である。

【図15】検索の結果を説明する図である。

【図16】検索結果の並べ替え処理を説明する図である。

【図17】端末装置1におけるもう一つのメニュー画面を示す図である。

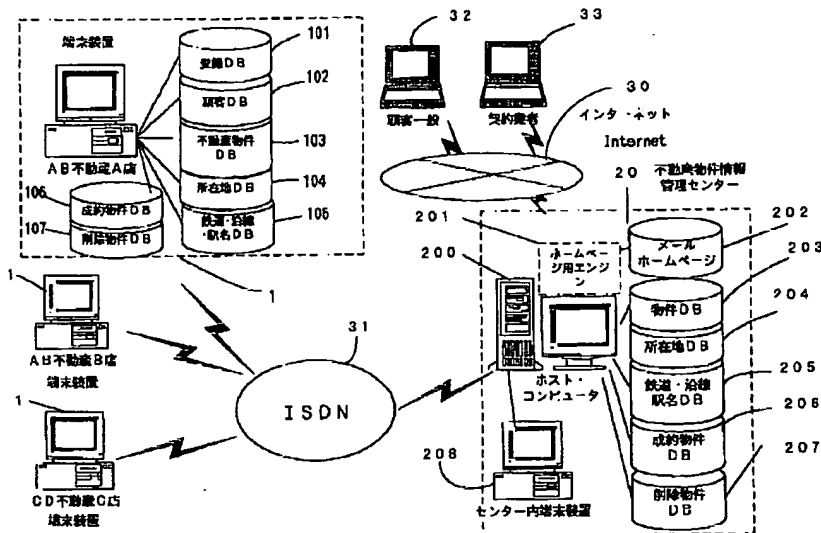
【図18】該当率を付与した検索結果表示を示す図である。

【符号の説明】

- 1 端末装置
- 20 不動産物件管理センター
- 30 インターネット通信網
- 31 ISDN通信網

- 32 一般利用者用インターネット端末装置
- 33 業者用インターネット端末装置
- 101 端末装置側登録データベース
- 102 端末装置側顧客データベース
- 103 端末装置側不動産物件データベース
- 104 端末装置側所在地データベース
- 105 端末装置側鉄道・沿線・駅名データベース
- 106 端末装置側成約物件データベース
- 107 端末装置側削除物件データベース
- 140 メニュー表示画面
- 200 ホスト・コンピュータ
- 201 ホームページ用エンジン
- 202 メールホームページ用記憶部
- 203 センター側物件データベース
- 204 センター側所在地データベース
- 205 センター側鉄道・沿線・駅名データベース
- 206 センター側成約物件データベース
- 207 センター側削除物件データベース

【図1】



【図11】

【図13】

POWER REALTOR

ファイル 編集 表示 物件 設定 オペレーション ヘルプ

ダウンロード 一般物件

アップロード 一般物件のみ

ダウンロード 一般物件のみ

アップロード 一般物件のみ

物件照会

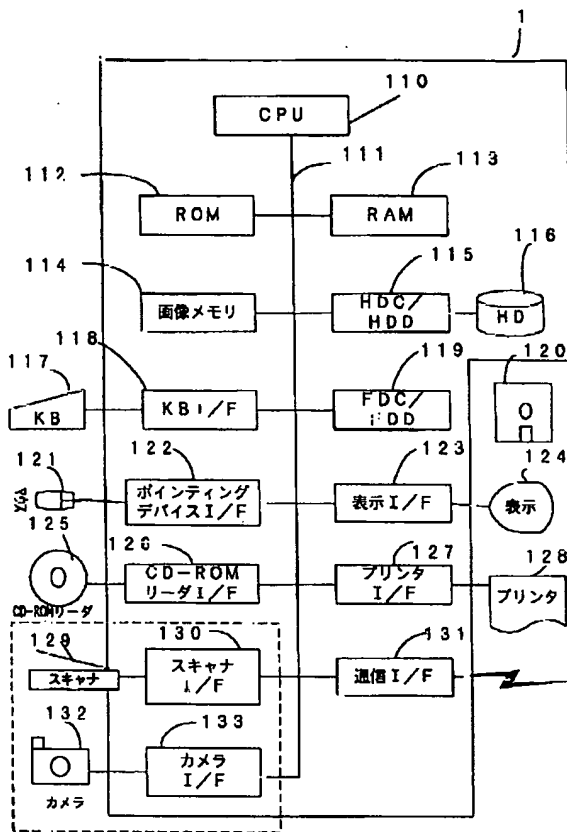
物件番号 [] ~ []

登録日付 [] ~ [] (yyyy/mm/dd 形式で入力)

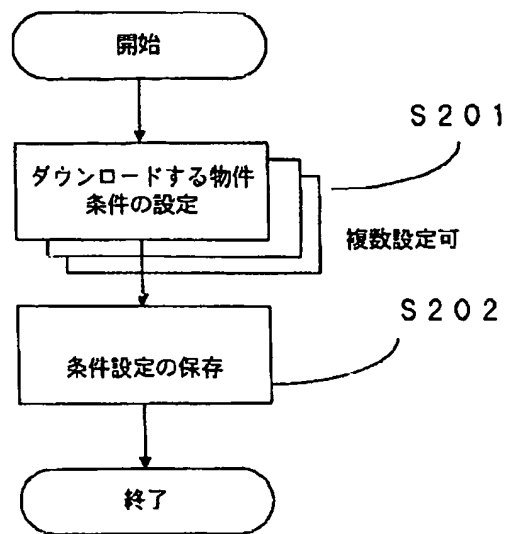
会員番号 []

[検索] [閉じる]

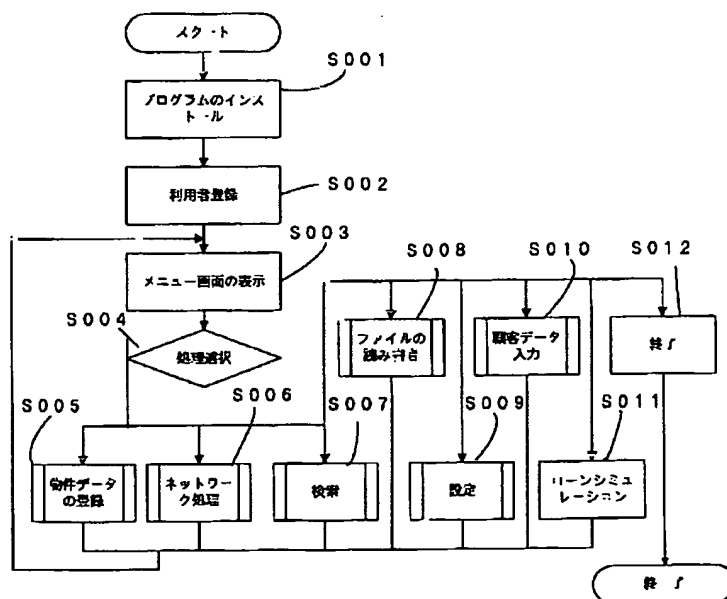
【図2】



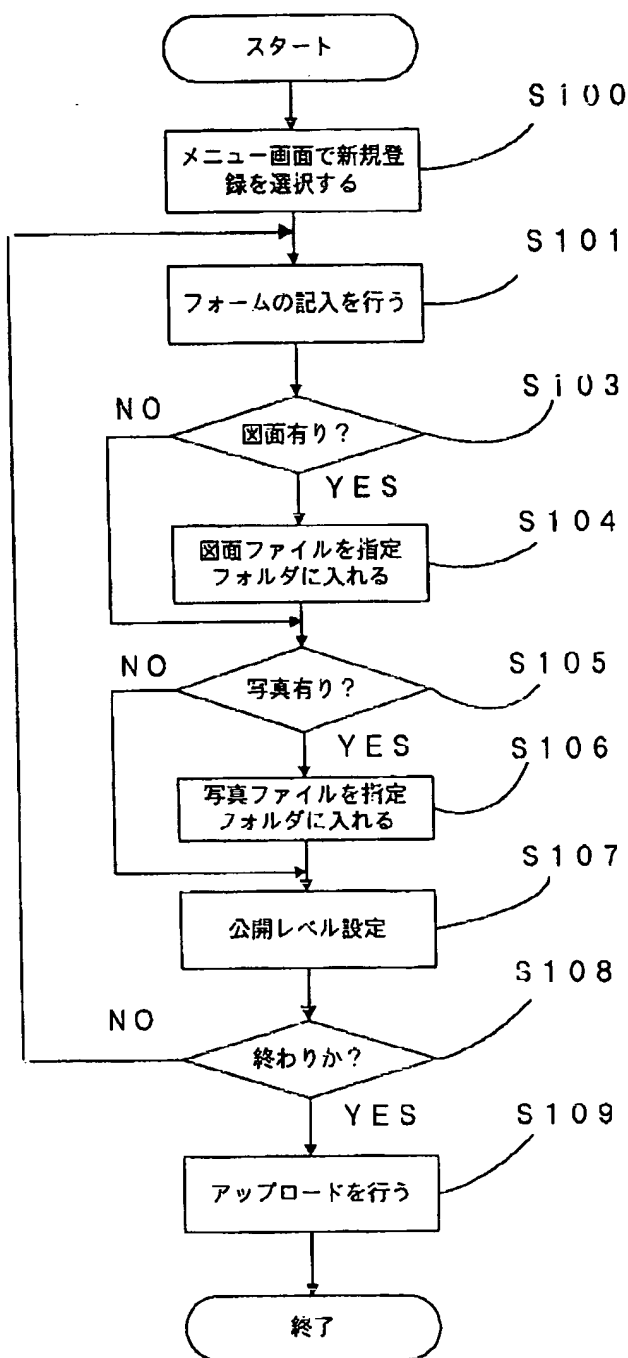
【図5】



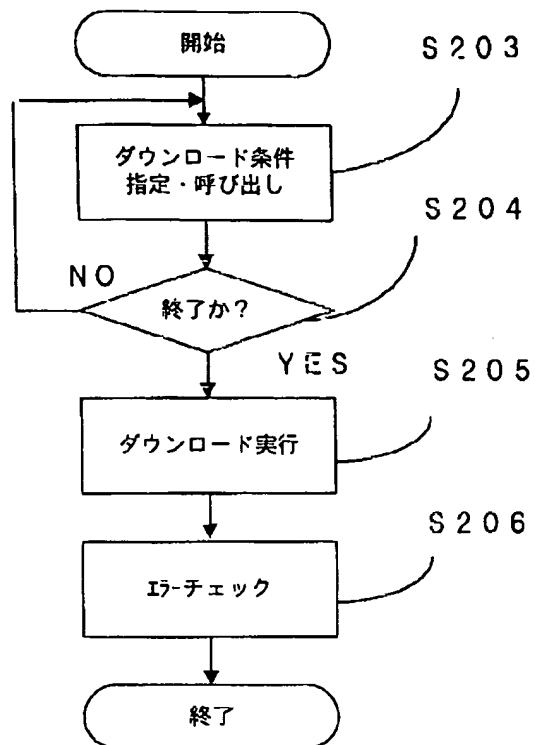
【図3】



【図4】



【図6】

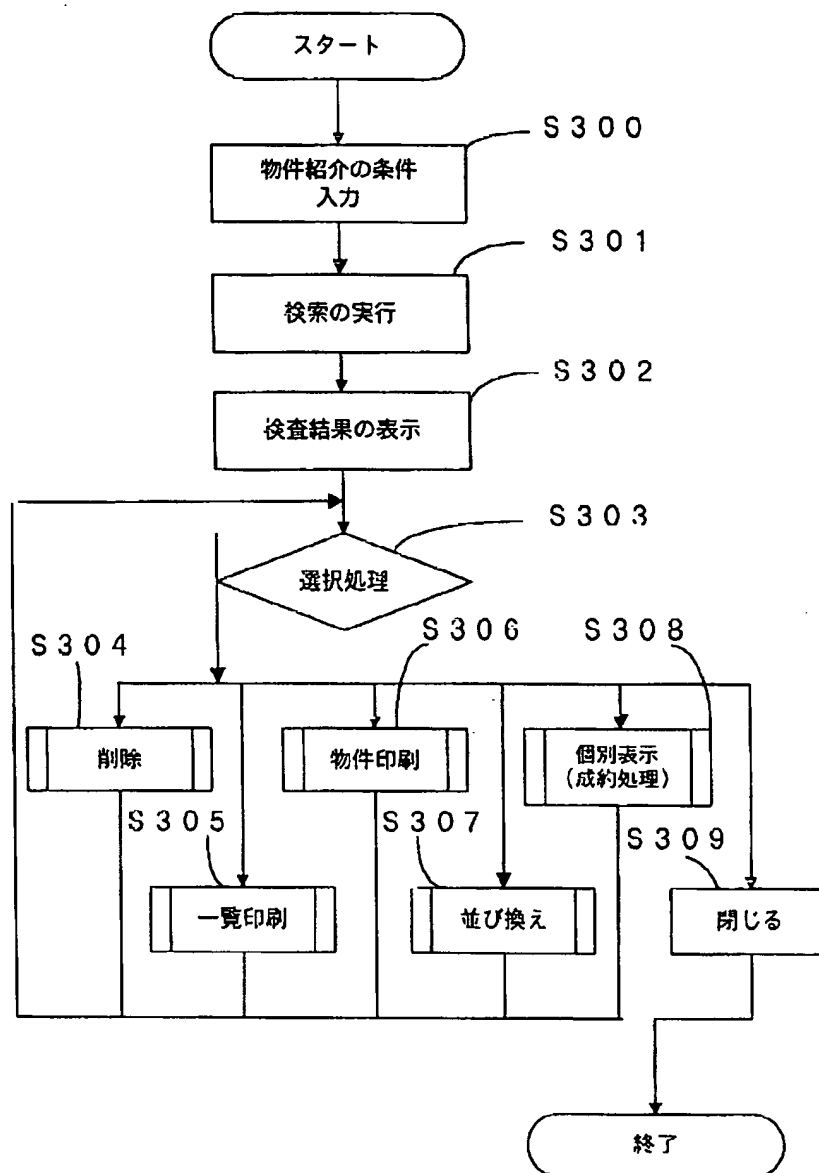


【図12】

Figure 12 shows a screenshot of a web form titled "ダウンロードする条件を入力してください" (Please input conditions for downloading). The form includes the following fields and controls:

- 種別 (Type): Dropdown menu with "全種別" (All types) selected.
- 種目 (Category): Dropdown menu with "全種目" (All categories) selected.
- 府県 (Prefecture): Dropdown menu with "全府県" (All prefectures) selected.
- 市区 (City/Town/Village): Dropdown menu with "全市区" (All cities/towns/villages) selected.
- Buttons: "決定" (Decide) and "閉じる" (Close).

【図7】



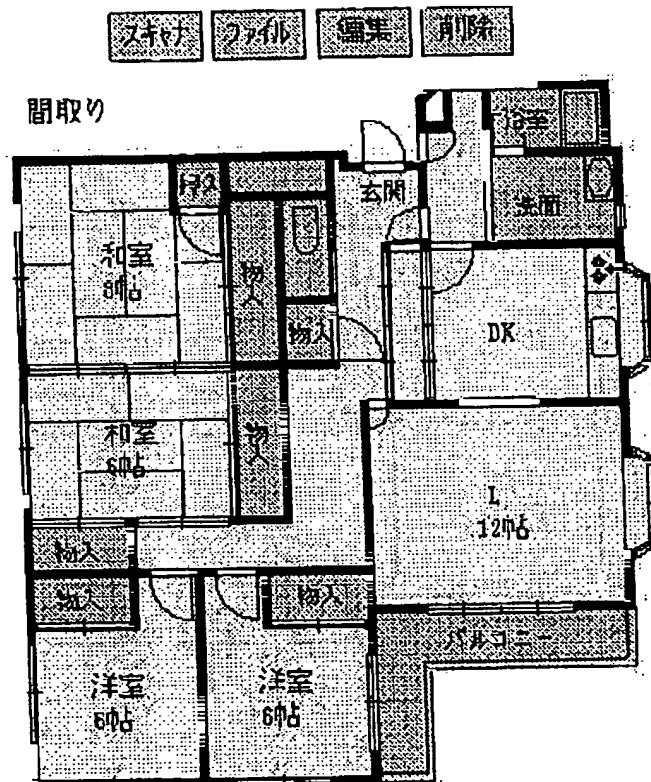
【図8】

○ Power Realtor

771#(P) 編集(E) 表示(V) 物件(B) 設定(C) ネットワーク(N) ウィンドウ(W)

新規登録▷	○ 土地
○ クイックサーチ	○ 一戸建住宅等
○ 汎用検索	○ マンション等
○ 沿線・駅	○ 住宅以外の建物全部
○ 所在地	○ 住宅以外の建物全部
○ 成約一覧	○ 住居用
○ 削除一覧	○ 事業用

【図10】



【 図 9 】

図 2. 一戸建住宅等

社内管理番号 00000 登記番号1 管理番号2

2. 一戸建住宅等

登録 開じる

物件種目	<input type="radio"/> 新築 <input checked="" type="radio"/> 中古 <input type="radio"/> 一戸建住宅 <input type="radio"/> テラスハウス (連棟住宅) () 戸1		
価格	総額 2,580 万円 (税込)	内消費税 万円	借地料 万円
所在地	大阪府 大阪市西区 南堀江3丁目		
交通状況	大阪地下鉄 千日前線 バス 分 その他 野田阪神 玉川 阿波座 西国寺 桜川 なんば 日本橋 谷町九丁目		
土地面積	<input type="radio"/> 公積 <input type="radio"/> 実測 ㎡ (約) <input type="radio"/> 寄 <input type="radio"/> 別 ㎡		
国土法届	<input type="radio"/> 必要 <input type="radio"/> 届出中 <input type="radio"/> 不 <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 温泉利用権		
建物面積	延べ ㎡ 1F ㎡ 2F ㎡ 3F ㎡ その他 ㎡		
建物構造	<input type="radio"/> 木造 <input type="radio"/> ブロック造 <input type="radio"/> 鉄骨造 <input type="radio"/> RC <input type="radio"/> SRC <input type="radio"/> PC <input type="radio"/> HPC <input type="radio"/> その他 地上 () 階 地下 () 階		
間取	部屋数 () <input type="radio"/> K <input type="radio"/> DK <input type="radio"/> LK <input type="radio"/> LDK <input type="radio"/> SK <input type="radio"/> SDK <input type="radio"/> SLK <input type="radio"/> SLDK 詳細 ()		
築年月	年 月 増改築 <input type="radio"/> 一部 <input type="radio"/> 全部 年 月		
土地権利	<input type="radio"/> 所有権 <input type="radio"/> 旧法地上権 <input type="radio"/> 旧法賃借権 <input type="radio"/> 普通地上権 <input type="radio"/> 定期地上権 <input type="radio"/> 普通賃借権 <input type="radio"/> 定期賃借権		
地目	<input type="radio"/> 宅地 <input type="radio"/> 田 <input type="radio"/> 畑 <input type="radio"/> 山林 <input type="radio"/> 雑種地 <input type="radio"/> その他 ()		
都市計画	<input type="radio"/> 市街化 <input type="radio"/> 調整 <input type="radio"/> 未線引 <input type="radio"/> 郊外 駐車場 <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
用途地域	<input type="radio"/> 1低 <input type="radio"/> 2低 <input type="radio"/> 1中 <input type="radio"/> 2中 <input type="radio"/> 1住 <input type="radio"/> 2住 <input type="radio"/> 準住 <input type="radio"/> 近商 <input type="radio"/> 商業 <input type="radio"/> 準工 <input type="radio"/> 工業 <input type="radio"/> 工業 <input type="radio"/> 工業 <input type="radio"/> 無指定		
建ぺい率	% 容積率 %		
他の法令上の制限	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 高度 <input type="checkbox"/> 高度利用 <input type="checkbox"/> 風致 <input type="checkbox"/> 文教 <input type="checkbox"/> その他 ()		

【 図 14 】

物件検索条件(汎用)

◎ 売物件 ◎ 賃貸物件 種別 土地

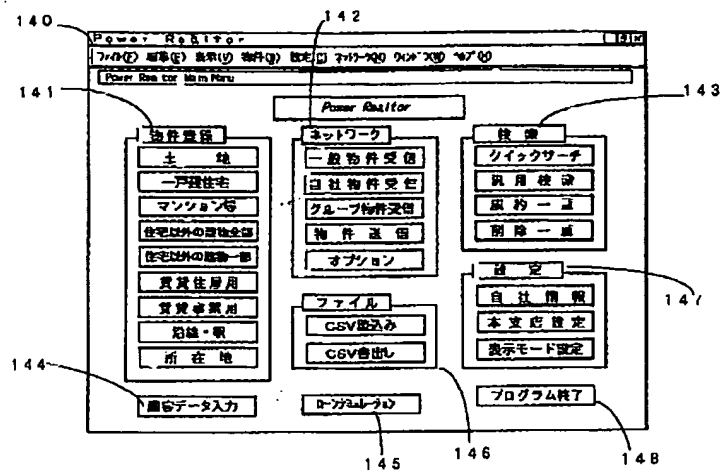
項目名	項目の内容	比較条件
価格	1000 万円 10000 万円	の間である

検索 開じる

Patent provided by Sughrue Mion, PLLC - <http://www.sughrue.com>

Patent provided by Sughrue Mion, PLLC - <http://www.sughrue.com>

【図17】



【図18】

「マンション」賃貸 物件の検索結果

表示物件: 1件目~10件目/結果総数: 1083件

満足度	駅名	徒歩	所在地	間取	賃料 共益/管理	保証金 解約引	詳細
100%	大阪市交通局中央線 九条	1分	大阪府大阪市西区 九条	1ルーム	4.4万 /	30万 20万	魚
100%	大阪市交通局ゆづり橋 本町	4分	大阪府大阪市西区 立売堀	2K	7.5万 /1001千	50万 30万	魚
98%	大阪市交通局長堀橋 見地地線 西大橋	3分	大阪府大阪市西区 新町	2LDK	8.5万 /	90万 50万	魚
97%	大阪市交通局中央線 九条	4分	大阪府大阪市西区 本町	2DK	8.8万 /10千	80万 50万	魚
91%	大阪市交通局ゆづり橋 四ツ橋	5分	大阪府大阪市西区 南堀江	3DK	11.8万 /12.24千	90万 50万	魚
91%	大阪市交通局千日前 線 桜川	10分	大阪府大阪市西区 南堀江	4LDK	12万 /	100万 80万	魚
91%	大阪市交通局千日前 線 西長堀	2分	大阪府大阪市西区 南堀江	3LDK	12万 /	100万 60万	魚

**This Page is Inserted by IFW Indexing and Scanning
Operations and is not part of the Official Record**

BEST AVAILABLE IMAGES

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images include but are not limited to the items checked:

- ☐ BLACK BORDERS
- ☐ IMAGE CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- ☐ FADED TEXT OR DRAWING
- ☒ BLURRED OR ILLEGIBLE TEXT OR DRAWING
- ☐ SKEWED/SLANTED IMAGES
- ☒ COLOR OR BLACK AND WHITE PHOTOGRAPHS
- ☐ GRAY SCALE DOCUMENTS
- ☐ LINES OR MARKS ON ORIGINAL DOCUMENT
- ☐ REFERENCE(S) OR EXHIBIT(S) SUBMITTED ARE POOR QUALITY
- ☐ OTHER: _____

IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.

As rescanning these documents will not correct the image problems checked, please do not report these problems to the IFW Image Problem Mailbox.